PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de London

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE 2005

Marché du neuf

La montée des taux ralentira la construction résidentielle en 2006

Après avoir connu trois années quasi records d'affilée, les constructeurs de logements de la région retrouveront un niveau d'activité plus normal l'an prochain. Le recul des ventes de logements existants et les taux hypothécaires un peu plus élevés comprimeront la demande d'habitations neuves. En conséquence, le nombre de mises en chantier régressera de 13 % pour s'établir à 2 710 – chiffre quand même largement supérieur à la moyenne des dix dernières années, qui se situe à 2 000.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, le prix moyen des maisons individuelles neuves achevées a été de 270 502 $ entre janvier et août, soit 11,5 % plus élevé qu'un an auparavant. Étant donné que les prix devraient gagner encore 4 % cette année, et avec les taux d'intérêt qui commencent à augmenter, l'abordabilité deviendra un critère pour certains acheteurs potentiels. On prévoit donc que les mises en chantier de maisons individuelles se replieront de 4 % en 2006, après avoir accusé une baisse de 17 % en 2005.

Les ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison recherchent des logements collectifs haut de gamme

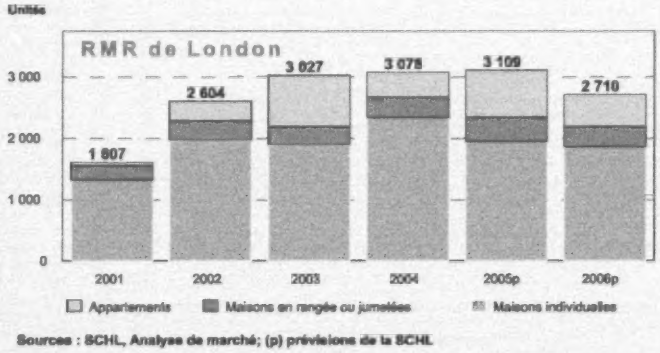
Grâce à la production intense d'appartements et de maisons en rangée haut de gamme destinés à des ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial, le nombre de mises en chantier de logements collectifs restera supérieur aux normes historiques en 2006. Toutefois, il n'atteindra pas le total attendu cette année, c'est-à-dire 1 164. En outre, 100 logements locatifs abordables devraient venir s'ajouter aux 129 unités dont la mise en chantier était prévue pour 2005.

Les habitations de luxe continuent de gagner en popularité également dans le segment des maisons individuelles. La propriété résidentielle exisante moyenne s'est appréciée de 26 % au cours des cinq dernières années, si bien que les propriétaires qui songent à passer à un logement d'un cran supérieur disposent d'un avoir propre

SOMMAIRE

1 **Remontée des mises en chantier de logements collectifs en 2005**
2 **Fin des records de ventes S.I.A.® de logements existants**
3 **Économie de la région et taux d'intérêt**
4 **Perspectives du marché de l'habitation en 2006**

Repli attendu des mises en chantier



Sources : SCHL, Analyse de marché; (p) prévisions de la SCHL

Helen Hutton, analyste principale de marché, SCHL
Tél. : 519-319-9040
hhutton@schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

considérable. Les constructeurs travaillent à satisfaire les besoins de cette clientèle plus aisée. La preuve en est que la proportion de maisons individuelles vendues plus de 300 000 $ a fait un bond : de seulement 14 % en 2003, elle est passée à 25 % pour la période allant de janvier à août 2005.

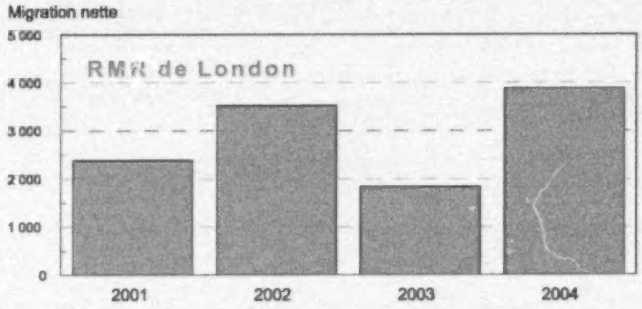
Les facteurs économiques sont assez favorables pour que les volumes de construction demeurent importants, même s'ils diminueront quelque peu. Les consommateurs restent plutôt confiants, mais ils commencent à être plus prudents devant le léger relèvement des taux hypothécaires et l'augmentation des coûts de l'énergie. La croissance de l'emploi a ralenti, mais il se crée encore des emplois dans la région. La création nette d'emplois qui est observée depuis douze mois et les prix relativement abordables des logements ont fait rebondir la migration nette dans la région de London, stimulant ainsi la demande actuelle et future d'habitations.

London attire davantage de migrants venus d'autres pays

Le vif accroissement de la migration nette en 2003-2004 a contribué pour beaucoup à la vitalité récente du marché de l'habitation. Il tient principalement à la multiplication des immigrants venus d'autres pays et à la progression de la migration infraprovinciale nette. Même si des données plus récentes ne sont disponibles que pour la province dans son ensemble, la vigueur soutenue dont semble faire preuve l'immigration internationale donne à penser que la demande qui en découle a dû se maintenir en 2004-2005.

À l'examen des données migratoires par groupe d'âge pour la région de London, on constate que, dans le groupe des 25 à 44 ans – l'âge le plus propice pour accéder à la propriété –, il y a eu à la fois baisse du nombre de départs et hausse du nombre d'arrivées. Il en est résulté un gain net de 1 454 personnes, comparativement à 622 un an plus tôt.

Remontée de la migration nette à London



Source : Statistique Canada (périodes de 12 mois prenant fin le 30 juin)

Non seulement les immigrants de cet âge se font de plus en plus nombreux, mais ils sont en moyenne mieux nantis que leurs prédécesseurs. Le revenu médian des déclarants venus s'établir en 2003-2004 était de 12,7 % plus élevé que le revenu médian de ceux arrivés l'année précédente. Autrement dit, la demande de logements neufs et existants dans la région métropolitaine de London est stimulée par un nombre accru de migrants plus aisés financièrement.

Au chapitre des permis de construire résidentiels, l'activité s'est poursuivie sans relâche en 2005. En août, des autorisations avaient été données pour cinq immeubles totalisant 509 appartements dont les fondations n'ont pas encore été coulées. Ces ensembles devraient être mis en chantier à la fin de 2005 ou au début de 2006, ce qui soutiendra à court terme la production de logements collectifs.

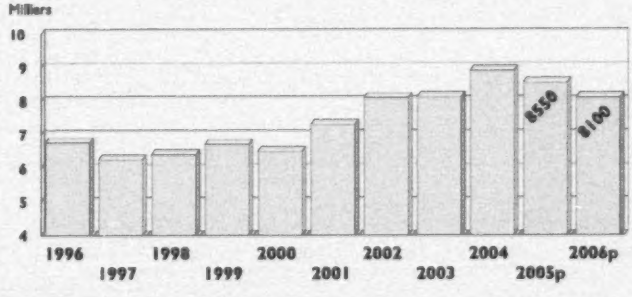
Marché de la revente

Léger repli des ventes

En 2005, le nombre de ventes S.I.A.® s'établira près du record atteint l'an dernier, après quoi il fléchira quelque peu pour se fixer à 8 100 en 2006. Malgré le ralentissement, le volume des transactions dans la région de London-St. Thomas restera de loin supérieur à la tendance historique, grâce aux bas taux hypothécaires et à la conjoncture économique favorable.

Sous l'effet du repli des ventes, les logements resteront inscrits plus longtemps au S.I.A.®, si bien que le marché se rééquilibrera davantage. En conséquence, le taux de croissance des prix descendra à 2,6 %. Même si la hausse des prix sera plus faible que celle de 5,2 % attendue cette année,

Léger recul des ventes d'habitations



Sources : Chambre immobilière de London et St. Thomas;
(p) prévisions de la SCHL

***Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.**

elle surpassera l'inflation pour la cinquième année de suite.

Accroissement des ventes de maisons à demi-niveaux et de maisons de style ranch

Vu l'escalade des prix des maisons individuelles neuves, les maisons existantes à demi-niveaux ou de style ranch ont été particulièrement populaires en 2005, étant les plus proches équivalents des premières. De janvier à septembre, les ventes de maisons à quatre demi-niveaux avant-arrière ou latéraux et de maisons de style ranch ordinaires ou avec entrée à mi-étage ont été plus nombreuses qu'à la même période l'an dernier, et ce, dans des proportions d'au moins 5,1 %.

Le segment des appartements en copropriété a également fait bonne figure, grâce à la demande venant des ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison. Au 30 septembre, le cumul annuel des ventes d'appartements en copropriété situés dans des tours d'habitations devançait de 21,9 % le résultat correspondant de 2004. Au troisième trimestre, l'appartement moyen s'est vendu 16,5 % plus cher qu'à la même période l'an dernier.

Taux hypothécaires un peu plus hauts

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

Compte tenu de la vitalité dont fait preuve l'immobilier depuis un an, le secteur de la finance, des assurances et de l'immobilier a contribué à la croissance de l'emploi dans la région. D'autres secteurs d'activité en ont fait autant : administrations publiques; services d'enseignement;

Économie

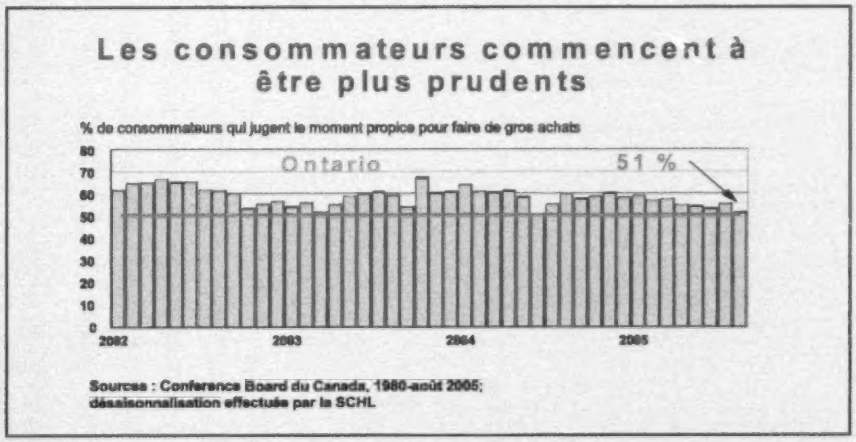
Croissance de l'emploi stable

La quantité nette de nouveaux emplois dans la région de London sera modeste au cours de la période visée par les prévisions. On prévoit que le nombre total d'emplois augmentera de 1,5 % l'an prochain, après avoir affiché un léger gain de 1,0 % cette année. Toutefois, comme la population active va s'accroître plus rapidement, le taux de chômage moyen à London montera à 6,5 % cette année avant de redescendre à 6,1 % en 2006.

services aux entreprises, services relatifs aux bâtiments et autres services de soutien. Malgré les quelques pertes d'emplois relevées dans le secteur manufacturier pendant la dernière année, l'essor économique attendu en 2006 aux États-Unis est de bon augure pour les ventes à l'exportation et pour la création d'emplois.

Les événements survenus dernièrement dans le secteur pétrolier et ailleurs ont quelque peu ébranlé la confiance des consommateurs. Cependant, selon les résultats de la plus récente enquête réalisée par le Conference Board du Canada, plus de la moitié des Ontariens estiment encore que le moment est propice pour faire de gros achats.

Dans la région, la confiance des consommateurs a été renforcée par plusieurs bonnes nouvelles, notamment celles concernant l'usine de Toyota à Woodstock, les répercussions des récentes négociations dans le secteur automobile sur les emplois à St. Thomas et l'expansion attendue de Kellogg's à London.



SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

Prévisions pour London et les environs en date du 4 octobre 2005

					Variation en %	
MARCHÉ DE LA REVENTE	**2003**	**2004**	**2005(p)**	**2006(p)**	**2005**	**2006**
Chambre immobilière de London et St. Thomas						
Ventes S.I.A.®[1]	8 120	8 903	8 550	8 100	-4,0 %	-5,3 %
Prix S.I.A.® moyen	152 586 $	166 465 $	175 500 $	180 400 $	5,2 %	2,8 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	12 181	13 569	14 050	13 900	3,5 %	-1,1 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	67 %	66 %	61 %	58 %		
MARCHÉ DU NEUF						
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London						
Mises en chantier						
1. Maisons individuelles	1 893	2 336	1 945	1 860	-17 %	-4 %
2. Logements collectifs	1 134	742	1 164	850	57 %	-27 %
3. Tous logements confondus [1+2]	3 027	3 078	3 109	2 710	1 %	-13 %
Logements collectifs selon la catégorie						
Jumelés	22	26	24	30	-8 %	25 %
Log. en rangée (locatifs/pour prop.-occ.)	39/236	75/228	59/311	80/220	22 %	-19 %
Appartements (locatifs/pour prop.-occ.)	837/0	333/80	665/105	470/50	86 %	-32 %
Prix moyen® (maisons individuelles)						
Plain-pied/ranch	213 526 $	240 922 $	269 314 $	n/d	11,8 %	s/o
Deux étages	241 709 $	253 113 $	269 388 $	n/d	6,4 %	s/o
Toutes catégories de maisons individuelles	231 237 $	246 948 $	270 502 $	n/d	9,5 %	s/o
* données de 2005 : de janvier à août						
Indice des prix des logements neufs (1997=100)	115,0	120,4	126,1	131,1	4,7 %	4,0 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	2,1 %	3,7 %	4,4 %	4,0 %		
Loyer moyen (log. de 2 chambres)	736 $	758 $	772 $	787 $	1,8 %	2,0 %
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaires (1 an)	4,84	4,59	4,94	5,52		
Taux hypothécaires (5 ans)	6,39	6,23	5,95	6,27		
Personnes occupées (en milliers)	234,4	244,4	246,8	250,5	1,0 %	1,5 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	6,9	10,0	2,4	3,7		
Taux de chômage (%) London/Ontario	6,8/7,0	5,9/6,8	6,5/6,7	6,1/6,6		

p = prévisions de la SCHL; celles sur les taux hypothécaires sont fondées sur des données de diverses sources en date d'octobre 2005.
Sources : Statistique Canada, chambre immobilière de London et St. Thomas, SCHL.
[1] *Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).*

Le rapport ***Perspectives du marché de l'habitation*** contient les prévisions de la SCHL concernant la construction résidentielle et les ventes de logements existants. Dates de parution : 16 mai et 24 octobre.

Helen Hutton
Ligne directe : 519-319-9040
Courriel : hhutton@schl.ca

Le rapport ***Perspectives du marché de l'habitation*** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés.

L'abonnement annuel à ***Perspectives du marché de l'habitation***, en format papier ou électronique (PDF), coûte 40 $, TPS en sus.

Pour passer une commande, appeler au 1 800 493-0059 (Analyse de marché de l'Ontario).

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.